

**PROSES PEMERIKSAAN PERKARA JUAL BELI HAK MILIK ATAS
TANAH DENGAN MEMAKAI AKTA DI BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)**



**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat Guna
Mencapai Gelar Sarjana pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Oleh:

WIWIN NOVA RINA

C.100.060.055

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2010

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya manusia membutuhkan manusia lain di dalam pemenuhan kebutuhannya maka dalam memenuhi kebutuhan tersebut manusia dituntut untuk berinteraksi dan mengikatkan diri dengan sesamanya. sehingga di dalam hal ini manusia tidak bisa lepas dari suatu perjanjian yang mana dalam perjanjian melibatkan lebih dari satu orang. Dimana kita mengenal salah satu perjanjian itu adalah perjanjian jual beli. Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian yang banyak digunakan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

Pengertian jual beli dapat dilihat dalam pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi :

“ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari ketentuan diatas, ada beberapa unsur yang dipenuhi dalam jual beli, yaitu :

1. Kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli
2. Kemampuan atau kecakapan baik penjual maupun pembeli untuk mengikatkan diri
3. Suatu hal tertentu atau obyek tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pengertian jual beli tanah menurut Soetomo,SH adalah:

“ Suatu pemindahan hak tanah untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain”.¹

Di dalam pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“ Jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Dengan demikian, karena kedua-duanya telah saling bersepakat untuk saling mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain untuk memberikan suatu prestasi tertentu. Maka diantara mereka ada perikatan, dimana pada pihak yang satu ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban. Dimana hak dan kewajiban itu mempunyai nilai ekonomis.²

Pada dasarnya perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik atas barang. Yang memindahkan hak milik ini adalah suatu perbuatan hukum yang dinamakan “ penyerahan “. Adapun penyerahan ini berbeda-beda menurut macam barang yang diserahkan misalnya tanah, barang bergerak, ataupun piutang. Disini jelas bahwa pembayaran merupakan sarana yang penting untuk membantu melancarkan peralihan hak milik atas tanah yang akan dijual.³

Dalam hal yang berhubungan dengan jual beli tanah sering kali menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan, walaupun dalam jual beli tanah tersebut sudah dilaksanakan secara benar yaitu pihak pembeli membayar

¹ Soetomo, *Pedoman Jual – Beli Tanah dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya Malang, 1981, hal. 17.

² J. Satrio, *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni, 1992

³ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992

sejumlah uang sedangkan pihak penjual menyerahkan tanah sehingga telah terjadi peralihan hak milik tersebut secara sah, selain itu para pihak juga menggunakan bukti tertulis dalam melakukan jual beli dengan maksud bahwa bukti-bukti tersebut dapat digunakan dikemudian hari apabila terjadi perselisihan ataupun persengketaan para pihak. Akan tetapi dalam kasus jual beli tanah masih banyak dijumpai perselisihan antara para pihak. Karena tanpa disadari para pihak yang melakukan jual beli tanah khususnya pihak pembeli tanah tidak bisa menguasai dan mempergunakan tanahnya secara leluasa, misalnya pihak pembeli tidak bisa melakukan balik nama atas tanah tersebut dikarenakan kurangnya cukup bukti yang kuat untuk melakukan balik nama atas tanah miliknya, bisa juga tanpa disadari pihak pembeli tidak menyadari bahwa tanah yang dia beli adalah tanah sengketa. Di sini para pihak biasanya menggunakan akta di bawah tangan yaitu akta yang ditanda tangani para pihak yang melakukan jual beli tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. padahal sebenarnya dalam menyelesaikan jual beli atas tanah dan pemenuhan hak atas tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang untuk mendapatkan akta otentik, yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Oleh karena dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dengan memakai akta di bawah tangan sering menimbulkan perkara yang pada akhirnya perkara tersebut sampai ke Pengadilan Negeri.

Dimana suatu sistem yang dianut di Indonesia, bahwa dalam suatu sidang dipengadilan haruslah dipimpin oleh seorang hakim. Dimana tugas pokok hakim adalah menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Hakim menerima perkara, sikapnya adalah pasif atau

menunggu perkara yang diajukan kepadanya dan tidak aktif mencari atau mengejar perkara, kemudian hakim meneliti perkara dan akhirnya mengadili yang berarti memberi kepada pihak yang berkepentingan hak atau hukumnya. Sebelum menjatuhkan putusannya hakim harus memperhatikan serta mengusahakan jangan sampai putusan yang akan dijatuhkan nanti memungkinkan perkara baru.

Tugas hakim tidak berhenti dengan menjatuhkan putusan saja, akan tetapi juga menyelesaikan sampai pada pelaksanaannya. Dalam perkara perdata hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan. Selain itu pada hakekatnya seorang hakim diharapkan memberikan pertimbangan tentang benar tidaknya suatu peristiwa atau fakta yang diajukan kepadanya dan kemudian memberikan atau menentukan hukumnya, Secara konkritnya dalam mengadili suatu perkara hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap, yaitu hakim haruslah mengkonstatir benar tidaknya peristiwa yang diajukan itu. Mengkonstatir berarti melihat, mengakui atau membenarkan telah terjadinya peristiwa yang diajukan tersebut. Akan tetapi untuk sampai pada konstatering demikian itu ia harus mempunyai kepastian, hakim harus pasti akan kebenaran peristiwa yang dikonstatirnya, sehingga konstateringnya tidak sekedar dugaan atau kesimpulan yang dangkal saja tentang kebenaran peristiwa yang bersangkutan dengan menggunakan sarana-sarana atau alat-alat untuk memastikan dirinya tentang kebenaran peristiwa yang bersangkutan. Disini hakim harus melakukan pembuktian dengan alat-alat tersebut untuk mendapatkan kepastian tentang peristiwa yang diajukan kepadanya. Jadi mengkonstatir peristiwa berarti

sekaligus juga membuktikan atau menganggap telah terbukti peristiwa yang bersangkutan, maka diakui sebagai peristiwa yang benar-benar terjadi.

Setelah hakim berhasil mengkonstatir peristiwanya, tindakan yang harus dilakukannya kemudian ialah mengkwalisir peristiwanya itu. Mengkwalisir berarti menilai peristiwa yang telah dianggap benar-benar terjadi itu termasuk hubungan hukum apa atau yang mana, dengan perkataan lain adalah menemukan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir. Dalam menemukan hukumnya hakim sering melakukan penerapan hukum terhadap peristiwanya. Kemudian setelah mengkonstatir dan mengkwalisir peristiwa hakim harus menetapkan hukumnya kepada pihak yang bersangkutan, memberi keadilan. Disini hakim mengambil kesimpulan dari adanya (peraturan) hukum dan peristiwanya.⁴

Dengan demikian, hakim mempunyai peranan yang penting untuk menemukan dan bertindak secara tepat dalam pengambilan keputusan atas kebenaran suatu peristiwa yang dihadapkan kepadanya. Khususnya hakim berperan penuh dalam upaya menyelesaikan sengketa dan menentukan hukum dari peristiwa yang akan diselesaikannya.

Hal inilah yang menjadi dorongan bagi penulis untuk mengambil dan menjadikannya penulisan skripsi dengan judul “PROSES PEMERIKSAAN PERKARA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN MEMAKAI AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)”.

⁴ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty, 1997 hal.108.

B. Perumusan Masalah

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka dapat dikemukakan pemasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian perkara jual beli hak milik atas tanah yang menggunakan akta di bawah tangan?
2. Bagaimana hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli hak atas tanah yang terbukti memakai akta di bawah tangan?
3. Bagaimana kekuatan pembuktian akta di bawah tangan pada kasus jual beli hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Boyolali?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian akta di bawah tangan kasus jual beli tanah yang menggunakan akta di bawah tangan (Studi kasus di Pengadilan Negeri Boyolali).
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan perkara jual beli yang mempergunakan akta di bawah tangan.
3. Untuk mengetahui hakim dalam menentukan putusan terhadap jual beli hak milik atas tanah yang memakai akta di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

- a. Untuk memenuhi syarat akademis guna memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang ilmu hukum.
- b. Untuk menambah wawasan dalam memperluas pemahaman akan arti pentingnya ilmu hukum dalam teori dan praktek, khususnya dalam hukum acara perdata.

2. Bagi Masyarakat

Dari hasil skripsi ini, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menambah ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang mungkin sedang dihadapi oleh pihak-pihak terutama yang menyangkut penyelesaian perkara perdata, khususnya yang menyangkut jual beli atas tanah yang memakai akta di bawah tangan.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Dengan penulisan skripsi ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum acara perdata mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis dan kerangka pemikiran tertentu yang bertujuan untuk

mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya. Dalam melakukan penelitian hukum seyogyanya selalu mengikatkan dengan makna yang mungkin dapat diberikan kepada hukum.⁵

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif sosiologis, Karena dalam penelitian ini yang dicari adalah aspek-aspek hukum, Sehingga dapat diketahui legalitas perkara jual beli tanah.

2. Jenis Penelitian

Ditinjau dari jenis penelitian yang penulis lakukan termasuk dalam jenis penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang keadaan subyek dan / atau penelitian sebagaimana adanya.⁶ Dengan menggunakan jenis penelitian ini, penulis ingin memberikan gambaran secara sistematis dan menyeluruh mengenai pelaksanaan pemeriksaan perkara jual beli atas tanah yang memakai akta di bawah tangan.

3. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

⁵ Dimiyati Kudzaifah & Wardiono kelik, Metode Penelitian Hukum.Surakarta:Universitas Muhamadiyah Surakarta, 2004, hal. 3.

⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Pres, 1986, hal. 12.

Penelitian kepustakaan ini digunakan untuk mendapatkan data sekunder, yaitu untuk memecahkan masalah yang timbul dengan bahan-bahan sebagai berikut :

1). Bahan Hukum Primer

- Bahan yang digunakan untuk mencari data sekunder
- HIR / Rbg
- KUH Perdata
- Yurisprudensi

2). Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang diperoleh dari data literature, data yang dipublikasikan, dan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Dengan sumber data-data diatas diharapkan dapat menunjang serta melengkapi data-data yang diperlukan oleh penulis dalam menyusun skripsi ini.

3). Bahan Hukum Tersier

Bahan yang mendasari bahan hukum primer dan bahan hukum Bahan hukum sekunder. Misalnya: Kamus Hukum

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini digunakan untuk mendapatkan data primer, yaitu dengan mempelajari secara langsung data-data yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

1). Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul yang penulis ajukan, maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan skripsi ini penulis mengambil lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Boyolali.

2). Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini yang dijadikan subyek penelitian adalah hakim yang pernah menangani perkara jual beli tanah yang memakai akta di bawah tangan

4. Metode PengumpulanData

Untuk mengumpulkan data yang digunakan di atas, maka penulis akan menggunakan data sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

b. Studi Lapangan

1). Observasi

Yaitu metode pengumpulan data dengan pengecekan berkas-berkas perkara yang ada hubungan dengan punulisan skripsi yang berada di Pengadilan Negeri Boyolali.

2). Wawancara

Yaitu metode pengumpulan data dengan bertanya secara langsung kepada informan atau pihak yang berkompeten dalam suatu permasalahan.⁷ Dalam hal wawancara ini dilakukan penyusunan daftar pertanyaan terlebih dahulu, kemudian dilakukan Tanya jawab langsung dengan Hakim guna memperoleh informasi tentang obyek yang diteliti.

3). Pengambilan sample

Teknik yang digunakan adalah kuota sampling karena unsur-unsur yang ditanyakan kepada informan tidak semua unsur yang ada, hanya yang diinginkan dan dibutuhkan saja.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan oleh penulis yang sesuai dengan penelitian diskriptif adalah menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yang meliputi peraturan-peraturan, yurisprudensi, literatur yang berhubungan dengan proses pemeriksaan, yang dipadukan dengan pendapat responden di lapangan. Dianalisis secara kualitatif dan dicari pemecahannya yang kemudian dapat ditarik kesimpulan yang dapat digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang ada.

⁷ Sugianto, dkk, Teknik Sampling, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001. Hal 17

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh isi dari penulisan skripsi ini dan memudahkan pembaca untuk mengetahui isi yang terkandung dalam skripsi ini, maka sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis dimana setiap bab saling berkaitan sehingga merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan. Sistematika penulisannya dibuat sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah
 - 1. Pengertian jual beli hak atas tanah
 - 2. Pihak-pihak dalam jual beli hak atas tanah
 - 3. Perjanjian antara penjual dan pembeli
 - 4. Hubungan antara penjual dan pembeli
 - 5. Hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli
 - 6. Tanggung jawab yang timbul dalam perjanjian jual beli hak atas tanah

B. Tinjauan Tentang Proses Pemeriksaan

1. Penyusunan Gugatan
2. Pengajuan Gugatan
3. Pemanggilan Para Pihak
4. Pemeriksaan
5. Pembuktian
6. Putusan

BAB 3 : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian perkara jual beli hak milik atas tanah yang menggunakan akta di bawah tangan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali).
2. Pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli hak atas tanah yang terbukti memakai akta di bawah tangan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali.).
3. Bagaimana kekuatan pembuktian akta di bawah tangan pada kasus jual beli hak milik atas tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali).

BAB 4 : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran